

BUDAPEST XXI.  
KERÜLET



CSEPEL  
ÖNKORMÁNYZATA

Önkormányzati képviselő

## **RENDELETTERVEZET**

BUDAPEST XXI. KERÜLET CSEPEL VÁROSRENDEZÉSI ÉS ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL  
SZÓLÓ TÖBBSZÖR MÓDOSÍTOTT 6/2002. (III.26.) KT. SZÁMÚ RENDELET (CSVÉSZ)  
MÓDOSÍTÁSÁRA

**Előterjesztő:** **Glavanov Miklós**  
önkormányzati képviselő

**Készítette:** **Polinszky Tibor dr.**  
főépítész

**Az előterjesztés egyeztetve:** *(a 3. sz. melléklet szerint)*

**Baksa Lajos**  
mb. irodavezető, Városépítési Iroda

**Az előterjesztő megtárgyalásra javasolja:**

az Ügyrendi, Jogi, Kisebbségügyi és Rendészeti Bizottságnak  
a Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottságnak

**Törvényességi szempontból ellenőrizte:**

**dr. Szeles Gábor**  
jegyző

Budapest XXI. Kerület Csepel  
Önkormányzata Képviselő-testülete  
2009. évi 176. sz. előterjesztés  
Testületi ülés dátuma: 2009. 09. 22.

**Az előterjesztés leadva:** 2009. szeptember 7.

**Képviselő-testületi ülés időpontja:**  
2009. szeptember 22.

## Tisztelt Képviselő-testület!

2007. február 12.-én a CSVSZ módosítása tárgyában javaslatot nyújtottam be, amit csak 2008. május 14.-én tárgyalta a Képviselő-testület. A módosítás csak az építész szakma és a főépítész szájíze szerint lett módosítva minimális témában. Az én véleményem akkor is a „nesze semmi fogd meg jól” volt.

A királyerdei polgárok azóta is sorba jönnek a panaszaikkal, hogy miért engedjük tönkre tenni az eddigi zöld, szellős laza szerkezetű beépítést. Az építkezések környezetében semmi és senki nem védi az ott lakókat pl.: a szombat, vasárnapi munkavégzéstől, vagy a mettől-meddig dolgozástól. Több helyszínen az építőanyaggal elfoglalt járdán közlekedni napokig nem lehet. A tönkre tett járdát, utat nem az eredeti állapotban állítják helyre.

Én, aki továbbra is aggódom Királyerdőért, kérem a CSVSZ MSZ-3 melléklete L4-K6-K sora módosítását. A legnagyobb beépítettség szint felett 25% - Szintterületi határérték 0.5 – Építmény magasság max. 6.5 m legyen.

Továbbá kérem, hogy szeptember hónapban az általam megjelölt helyszíneken tartsunk bejárást az érintett képviselőkkel.

Budapest 2009.06.22.

Tisztelettel:

*Glavanov Miklós*  
képviselő

Összehasonlító táblázat

Megnevezés	Jelenlegi	Javasolt
Beépítési mód	Kialakult állapot	Kialakult állapot
Építési telek legkisebb területe	400 m <sup>2</sup> vagy kialakult állapot	400 m <sup>2</sup> vagy kialakult állapot
Építési telek legkisebb szélessége	11 m	11 m
Építési telek legnagyobb beépítettsége	30 %	<b>25 %</b>
Építési telek legkisebb zöldfelülete	45 %	45 %
Szintterületi határérték	0.7 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	<b>0.5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>
Építménymagasság maximuma	7.5 m	<b>6.5 m</b>
A jelenleg meglévő terepszint alatti beépíthetőség	45 %	45 %

**Melléletek:**

**[1. számú melléklet: Lakossági levél]**

**[2. számú melléklet: Rendelettervezet]**

**[3. számú melléklet: az előterjesztés egyeztetve...]**

**[4. számú melléklet: Jegyző törvényességi észrevétele]**

## **Rendeletalkotási javaslat**

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzatának Képviselő-testülete megalkotja Budapest, XXI. kerület, Csepel Városrendezési és Építési szabályzatáról szóló többször módosított, 6/2002. (III. 26.) Kt. számú rendelet módosításáról szóló ...../2009. (.....) Kt. számú rendeletét.

Határidő: elfogadásra: azonnal  
kihirdetésre: 2009. december 1.

Felelős: Tóth Mihály  
polgármester

Végrehajtásért felelős: Ábrahámné Turner Rita  
irodavezető, Szervezési Iroda

A rendelet elfogadásához a képviselők minősített többségű támogató szavazata szükséges.

Tisztelt Polgármester Úr!

Az alábbi bejelentésben kérjük kivizsgálását,  
 a Bp. XXI. ker. Mária királyné útja 149. sz. ai  
 ingatlanra kb. 3 hónapja került ki az eladó tábla.  
 Mostmár itt háromlakásos társasház épül" tábla látsz-  
 ható. Kérdésünk melyik hivatal volt az aki ilyen  
 hamar engedélyt adott ki?! További kérdés mikor  
 fejeződik be Kincseyerdőben a tudatos környezeti rom-  
 bolás. Kinek vagy kinek az érdeke az apró zötelek  
 zenei helyen pöfeszkező egyre terjedő társasházak.  
 Ez nem a fejlődés útja. Végig kell menni a Mária  
 királyné útján és látható a környezeti, tájba illő  
 felújított régi és új építésű lakóépületek.

Ezek az ún. társasházak udvarába nemhogy jár, de  
 még beérni sem nagyon ültethetők ráadásul legtöbb  
 esetben téglafalal veszi körül őket mint valami erődöt.

Több esetben különböző formájú hangot adott a  
 lakosság a telket egyre nagyobb beépítése ellen. Eridá-  
 ig a T. Önkormányzat nem szót foglalkozott vele.

Tisztelettel kérjük Polgármester Úr, hogy a már  
 említett címen lévő kiadott építési engedélyt vizsgál-  
 ja felül és azt vonja vissza. Az újabb engedélyt  
 kiadásánál vegyék figyelembe a környezet és nem utol-  
 só sorban az ott élő emberek véleményét.

Megjegyezni kívánjuk, hogy a Mária királyné útján  
 nagyon sok kirepáros zöclécolt és ezen a részen csodála-  
 dos panaréma nyílik a Buolai hegyekre. Sokszor hallani  
 de gyönyörű. Ezzel a kaveret monstrummal ennek is  
 vége lesz.

./.

Ennél őn is meggyőződhet néhány 100 m-re lakók  
től.

Bőven indoklásra, fénycsúszól előre magyaráz-  
sámon várjuk kedvű válaszát


Tisztelettel:

Herbules Béla

Budapest Valéria

— Kérdés: új név  
 Királyerdő-CSVÉSZ mód

Üi. Samu-dudai J.

T.  
 Örn F., Gergely J.  
 Kérem, javaslatoinkat.  
 07.25-ig. Köszönöm  
 Ob. 26.  


Tisztelt Orosz Ferenc Alpolgármester Úr!

2007. február 12.-én a CSVSZ módosítása tárgyában javaslatot nyújtottam be, amit csak 2008. május 14.-én tárgyalta a Képviselő-testület. A módosítás csak az építész szakma és a főépítész szájze szerint lett módosítva minimális témában. Az én véleményem akkor is a „nesze semmi fogd meg jól” volt.

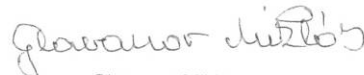
A királyerdei polgárok azóta is sorba jönnek a panasaikkal, hogy miért engedjük tönkre tenni az eddigi zöld, szellős laza szerkezetű beépítést. Az építkezések környezetében semmi és senki nem védi az ott lakókat pl.: a szombat, vasárnapi munkavégzéstől, vagy a mettől-meddig dolgozástól. Több helyszínen az építőanyaggal elfoglalt járdán közlekedni napokig nem lehet. A tönkre tett járdát, utat nem az eredeti állapotban állítják helyre.

Én, aki továbbra is aggódom Királyerdőért, kérem a CSVSZ MSZ-3 melléklete L4-K6-K sora módosítását. A legnagyobb beépítettség szint felett 25% - Szintterületi határérték 0.5 - Építmény magasság max. 6.5 m legyen.

Továbbá kérem, hogy szeptember hónapban az általam megjelölt helyszíneken tartsunk bejárást az érintett képviselőkkel.

Bp.2009.06.22.

Tisztelettel:

  
 Glavanov Miklós

Budapesti Közföld- és Értéktudományi Intézet	2009. júli 15.	X/46083/08
Előadó: Samu-dudai J.		

T.  
 Dr. Polimsky T.  
 Balázs Lajos

← javaslat  
 2009. aug. 25-ig  
 Kérem, javaslatoinkat  
 Királyerdőért  
 ügyeink

07.13  


CSVÉSZ-Képviselői  
 elnökség  
 S.O.Y ≠ S.O.S.

LÁTTAM:  
 2009. júli 14.  
 dr. Polimsky Tibor

Kérem, iktatás mellékel.

<b>Budapest XXI. Kerület</b>		<b>Csepel Önkormányzata</b>
<b>1211 Budapest XXI. Szent Imre tér 10.</b>		
<b>Képviselő-testület</b>		

## **RENDELETTERVEZET**

A BUDAPEST, XXI. KER., CSEPEL VÁROSRENDEZÉSI ÉS ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL SZÓLÓ  
TÖBBSZÖR MÓDOSÍTOTT, 6/2002. (III. 26.) KT. SZÁMÚ RENDELET MÓDOSÍTÁSÁRA

### **2. SZÁMÚ MELLÉKLETE:**

**.../2009. (VI. ....) KT. SZÁMÚ RENDELET  
(TERVEZETE)**



**Budapest XXI. ker. Csepel Önkormányzat Képviselő-testületének  
.../2009. (IX. ...) Kt. számú rendelete**

**a többször módosított 6/2002. (III. 26.) Kt. sz. rendeletének, Budapest, XXI. ker. Csepel  
Városrendezési és Építési szabályzat módosításáról**

Budapest XXI. ker. Csepel Önkormányzatának Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. tv. 16.§.(1) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 14. § (3) bekezdésben kapott felhatalmazása alapján, „**Budapest XXI. kerület Csepel Városrendezési és Építési Szabályzata**”-ról szóló, többször módosított, 6/2002. (III. 26.) Kt. számú rendeletének [továbbiakban: **R**] módosításáról a következő rendeletet alkotja.

**1. §**

A **R** MSZ-3. számú mellékletének táblázata módosul az alábbiak szerint

	L4	K6	K	400 v K	11	25	45	50	0,5	K	K	K	6,5	4.
--	----	----	---	------------	----	----	----	----	-----	---	---	---	-----	----

**2. §**

**ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

- (1) A **R** MSZ-3 sz. melléklete helyébe e rendelet 1. számú melléklete lép.
- (2) E rendelet 2009. december 1-jén lép hatályba.
- (3) E rendelet előírásait a hatálybalépést követően indított ügyekben kell alkalmazni.

(Tóth Mihály)  
polgármester

(dr. Szeles Gábor)  
jegyző

**Záradék**

Kihirdetve: 2009.....

(Ábrahámné Turner Rita)  
szervezési irodavezető

<b>Budapest XXI. Kerület</b>		<b>Csepel Önkormányzata</b>
<b>1211 Budapest XXI. Szent Imre tér 10.</b>		
<b>Képviselő-testület</b>		

Budapest, XXI. kerület Csepel Önkormányzat Képviselő-testületének  
többször módosított 6/2002.(III. 26.) Kt sz. rendelete a

**BUDAPEST, XXI. KERÜLET CSEPEL VÁROSRENDEZÉSI ÉS ÉPÍTÉSI  
SZABÁLYZATÁRÓL**

**MSZ-3 sz. MELLÉKLET:**

Csepel építési övezeteiben az egyes telkek beépítésével, valamint az épületek  
létesítésével kapcsolatos szabályozási határértékek.

(A melléklet táblázatos formában tartalmazza az övezetek határértégeit. A táblázat  
első oszlopa hivatkozást tartalmaz a rendelet paragrafusaira, melyben az övezet  
egyéb előírásai találhatóak.)

A táblázat utolsó oszlopa kivetítve tartalmazza a megjegyzések számát, melyek  
táblázat utolsó oldalain kerültek kifejtésre.

A megjegyzések egyrészt az egyes határértékekre vonatkoznak, s ekkor a  
megjegyzés száma a vonatkozó határérték felett indexben megisméltésre kerül,  
másrészt tartalmazzák a 6/2002.(III. 26.) Kt. számú rendelet és a módosítások  
közötti összefüggéseket.)

§	CSVSZ	ÉPÍTÉSI ÖVEZET			AZ ÉPÍTÉSI TELEK					Szintterületi határérték [ép. m <sup>2</sup> / telek m <sup>2</sup> ]	AZ ÉPÜLET				MEGJEGYZÉSEK
		KERETÖVEZET	CSEPELI ÖVEZET	BEÉPÍTÉSI MÓD	Legkisebb		Legnagyobb beépítettség		Legkisebb zöld-felületi arány		Jellemző párkány		Építmény		
Területe	Szélesség				Szint felett	Szint alatt	magasság			Legalább	Legalább	Legfeljebb			
m <sup>2</sup>	m	%	%	%	m	m	m	m							

33.	L2	Városias, jellemzően zárt sorú lakóterületek													
	L2	1		Z	500	15	40 <sup>1</sup>	65	40 <sup>1</sup>	1,5 <sup>1</sup>	4,0	7,5	4,5	7,5	1.
34.	L3	Kisvárosias, jellemzően szabadonálló beépítésű lakóterület													
	L3	1		SZ	800	20	30	45	50	1,2	--	--	6,0	10,5	
35.	L4	Intenzív kertvárosias lakóterületek													
	L4	K1		IKR	400 v K	11	35	50	50	0,7			4,0	7,5	2.
				0	600	14								5,0	
				SZ	v K	16								7,5	
	L4	K4		Z	400 v K	11	35	45	20	0,7		K	4,0	7,5	3.
	<b>L4</b>	<b>K6</b>		<b>K</b>	<b>400 v K</b>	<b>11</b>	<b>25</b>	<b>45</b>	<b>50</b>	<b>0,5</b>	<b>K</b>	<b>K</b>	<b>K</b>	<b>6,5</b>	<b>4.</b>
	L4	1		IKR	400	11	25	45	50	0,7	--	--	4,0	7,5	5.

§	CSVSZ	ÉPÍTÉSI ÖVEZET			AZ ÉPÍTÉSI TELEK					Szinterületi határérték [ép. m2 / telek m2]	AZ ÉPÜLET				MEGJEGYZÉSEK
		KERETÖVEZET	CSEPELI ÖVEZET	BEEPÍTÉSI MÓD	Legkisebb		Legnagyobb beépítettség		Legkisebb zöld-felületi arány		Jellemző párkány		Építmény		
					Területe	Szélesség	Szint felett	Szint alatt			magasság		Legalább	Legalább	
m2	m	%	%	%	m	%	m	m	m	m	m	m			

			O	800	14				0,5	--	--			
			SZ	800	16				0,7	--	--			
	L4	4	CS	400	10	35	45	50	1,0	--	--	4,0	7,5	6.
	L4	LP	SZ	4800	40	35	45	50	1,0	--	--	4,0	7,5	7.
	L4	I	SZ	2000	30	35	50	35	1,0	10,5			8.	
	L4	Ke	SZ	2000	30	50	75	20	1,0	10,5			9.	
36.	L7	Telepszerű lakóterületek												
	L7	NV	SZ	5000 / K	50	50	75	20	2,5	--	--	12,0	27,0	10.
	L7	KV	SZ	3200 / K	20	35	50	35	2,0	--	--	5,0	18,0	10.
	L7	LP	SZ	3200	32	35	50	35	1,8	--	--	4,0	17,0	10.

CSVSZ	ÉPÍTÉSI ÖVEZET			AZ ÉPÍTÉSI TELEK					Szinterületi határérték [ép. m <sup>2</sup> / telek m <sup>2</sup> ]	AZ ÉPÜLET				MEGJEGYZÉSEK
	KERETÖVEZET	CSEPELI ÖVEZET	BEÉPÍTÉSI MÓD	Legkisebb		Legnagyobb beépítettség		Legkisebb zöld-felületi arány		Jellemző párkány		Építmény		
Területe				Szélesség	Szint felett	Szint alatt	magasság		Legalább		Legalább	Legfeljebb		
§	m <sup>2</sup>	m	%	%	%	m	m	m	m	m	m	m		

	L7 intézmény esetén		SZ	2000 / K	14 v K	50 v K	75 v K	20 v K	1,8 v K	--	--	4,0 v K	17,0	11.
38.	I	Intézményterületek												
	I	NV	SZ	1000	20	50	65	35	3,0	-	--	4,0	12,0	12.
	I	KV	SZ, Z	800 v K	18 v K	80 <sup>13</sup> v K	80 <sup>13</sup> v K	20 <sup>13</sup>	2,3 <sup>13</sup>	--	--	4,0 v K	14,0	13.
	I	V	Z	400 v K	11	45 (75) K	65 (80)	35 (10)	1,5 v K	--	--	4,0 v K	14,0	14., 32.
			IKR		11	45 v K	65	35						15.

§	CSVSZ	ÉPÍTÉSI ÖVEZET			AZ ÉPÍTÉSI TELEK					Szintterületi határérték [ép. m <sup>2</sup> / telek m <sup>2</sup> ]	AZ ÉPÜLET				MEGJEJZÉSEK
		KERETÖVEZET	CSEPELI ÖVEZET	BEEPÍTÉSI MÓD	Legkisebb		Legnagyobb beépítettsége		Legkisebb zöld-felületi arány		Jellemző párkány		Építmény		
Területe	Szélesség				Szint felett	Szint alatt	magasság			Legalább	Legalább	Legfeljebb			
m <sup>2</sup>	m	%	%	%	m	m	m	m							

					800 v K	16	45 v K								
			O			14	45 v K								
	I	KE	SZ		1500	20	35	65	35	1,5	--	--	4,0	10,5	
	I	A	K		1000 / K	20 v K	45	65	35	2,0	--	--	4,0 v K	10,5	16.
			SZ		2000 / K	30	35	65	35	2,0	--	--	4,0	12,0 / K	
					4999 <	50	45			3,0			16,0		
	I	PV	SZ		2000	40	50	65	35	3,0	--	--	4,0	12,0	
	I	K	SZ		5000	50	45	65	35	3,0			4,0		

CSVSZ	ÉPÍTÉSI ÖVEZET				AZ ÉPÍTÉSI TELEK					SZINTTERÜLETI HATÁRÉRTÉK [ép. m <sup>2</sup> / telek m <sup>2</sup> ]	AZ ÉPÜLET				MEGJEGYZÉSEK
	KERETÖVEZET	CSEPELI ÖVEZET		BEÉPÍTÉSI MÓD	Legkisebb		Legnagyobb beépítettség		Legkisebb zöld-felületi arány		Jellemző párkány		Építmény		
Területe					Szélesség	Szint felett	Szint alatt	magasság		Legalább		Legalább	Legfeljebb		
§					m <sup>2</sup>	m	%	%	%	m	m	m	m		

	I	KK		SZ	2000	20	10	50	50	0,2	--	--	4,5	4,5	
	I	P		SZ	1000	20	45	90	20	2,0	--	--	3,0	12,0	17.
39.	IZ	Jelentős zöldfelületű intézményterület													
	IZ	D		SZ	2000	25	25	50	50	1,0	--	--	4,0	16,0	18.
	IZ	A		SZ	3000	40	35	50	50	2,4	--	--	4,0	10,5	19. 33.
					5000	50								(10,5) 16,0	
	IZ	SP		SZ	5000	40	25	50	50 <sup>20</sup>	0,75	--	--	--	16,0	20.
	IZ	ST		SZ	5000	40	15	50	50	0,5	--	--	--	10,5	
41.	IP	Iparterületek													
	IP	ET		SZ		K	45	65	25	1,8	--	--	4,5	30,0	

§	CSVSZ	ÉPÍTÉSI ÖVEZET			AZ ÉPÍTÉSI TELEK					Szinterületi határérték [ép. m2 / telek m2]	AZ ÉPÜLET				MEGJEGYZÉSEK
		KERETÖVEZET	CSEPELI ÖVEZET	BEEPÍTÉSI MÓD	Legkisebb		Legnagyobb beépítettség		Legkisebb zöld- felületi arány		Jellemző párkány		Építmény		
Területe	Szélesség				Szint felett	Szint alatt	magasság			Legalább		Legalább	Legfel- jebb		
				m2	m	%	%	%		m	m	m	m		

42.	M	Munkahelyi területek													
	M	1		SZ, Z	5000	40	45	75	25	2,4	--	--	4,5	(20) 27,0	34.
	M	2		SZ, Z	3000	30	45	75	25	2,1	--	--	4,5	16,0	
	M	3		SZ, Z	1500	20	45	75	25	1,8	--	--	4,5	10,5	
	M	I		SZ, Z	400 v K	14	45 (35)	55	20 (35)	1,5 (1,0)	--	--	4,5	7,5	21.
	M	K1		SZ	5000(*)	40	65 (**)	90	10 v (***)	3,0				Utcai 15, egyéb 20	35.



§	CSVSZ	ÉPÍTÉSI ÖVEZET			AZ ÉPÍTÉSI TELEK					Szinterületi határérték [ép. m <sup>2</sup> / telek m <sup>2</sup> ]	AZ ÉPÜLET				MEGJEGYZÉSEK
		KERETÖVEZET	CSEPELI ÖVEZET	BEEPÍTÉSI MÓD	Legkisebb		Legnagyobb beépítettség		Legkisebb zöldfelületi arány		Jellemző párkány		Építmény magasság		
Területe	Szélesség				Szint felett	Szint alatt	Legalább	Legalább		Legfeljebb					
		m <sup>2</sup>	m	%	%	%	m	m	m	m					

	M	K2	SZ	5000(*)	40	45	80	20 v(****)	3,0				Utcai 15, egyéb 20	36.
	M	K	SZ O <sup>22</sup>	5000 (1500) <sup>22</sup>	K	65 (K) <sup>22</sup>	90	10	3,0	--	Utcai 15,0	--	20,00	23.
	M	VZ	SZ	1500	30	2	50	50	2,4	--	--	--	4,5	
43.	MZ	Jelentős zöldfelületű munkahelyi területek												
	MZ	1	SZ	4000	50	30	50	50	0,75	--	--	4,0	7,5	
45.	K	Különleges területek												
	K	EÜ	SZ, K	4000 / K	50 / K	50	65	20	3,0	--	--	4,0 v K	16,0	

§	KÉRETŐVEZET	CSEPELI ÖVEZET	BÉÉPÍTÉSI MÓD	AZ ÉPÍTÉSI TELEK					Szinterületi határérték [ép. m <sup>2</sup> / telek m <sup>2</sup> ]	AZ ÉPÜLET				MEGJEGYZÉSEK
				Legkisebb	Legnagyobb beépítettség		Legkisebb zöld- felületi arány	Legnagyobb		Építmény	magasság			
				Területe	Szélesség	Szint felett		Szint alatt		Legalább		Legalább	Legfel- jebb	
				m <sup>2</sup>	m	%	%	%	m	m	m	m		

	K	SP	SZ, K	5000 / K	40 / K	25	50	50 <sup>20</sup>	0,75	--	--		16,0	20.
47.	KV	Különleges városüzemeltetési területek												
48.	KV	TE	1, K	5000 / K	50 / K	10	10	70	0,1	--	--	3,0 v K	7,50 <sup>38</sup>	24., 38.
49.	KV	TB-H	SZ		K	15	80	20	--	--	--	4,5 v K	7,5	
	KV	SZK	K		K	K	K	K	K			K	K	
50.	KV-LT	A	SZ	30000 (15000)	50 (40)	50	70	20	--	--	--	4,0	27,0 (16,0)	25. 26.
55.	KL	Közlekedési területek												
	KL-VI	1	SZ	15000	40	45	70	20	--	--	--	4,0	27,0	
	KL-VI	2	SZ	3000	40	35	50	20	--	--	--	4,0	7,5	27.

§	CSVSZ	ÉPÍTÉSI ÖVEZET			AZ ÉPÍTÉSI TELEK					Szinterületi határérték [ép. m <sup>2</sup> / telek m <sup>2</sup> ]	AZ ÉPÜLET				MEGJEGYZÉSEK
		KERETÖVEZET	CSEPELI ÖVEZET	BEEPÍTÉSI MÓD	Legkisebb		Legnagyobb beépítettség		Legkisebb zöld-felületi arány		Jellemző párkány		Építmény magasság		
Területe	Szélesség				Szint felett	Szint alatt	Legalább	Legalább		Legfeljebb					
		m <sup>2</sup>	m	%	%	%	m	m	m	m					

59.	Z	Zöldterületek													
60.	Z-FK	1		SZ	500	20	2	50	25	0,02	--	--	3,0	4,5	
61.	Z-KK	1		SZ	500	20	2	50	50	0,02	--	--	--	4,5 <sup>28</sup>	28.
62.	Z-KP	1		SZ	10 000	40	2	10	75	0,2	--	--	3,0	4,5 <sup>28</sup>	28.
63.	Z-VP	1		SZ	100 000	100	2	5	75	0,03	--	--	--	7,5 <sup>28</sup>	28.
65.	E	Erdőterületek													
66.	E-TG	1		SZ	3000	30	3	3	90	0,1	--	7,5	--	7,5	
67.	E-VE	1		SZ	600	12	3	3	90	0,03	--	4,5	--	4,5	29.
68.	E-TT	1		SZ	600	12	1	0	90	0,01	--	4,5	--	4,5	
69.	MG	Mezőgazdasági területek													
70.		1		SZ	800	16	3	10	80	0,15	--	4,5	--	4,5	30.

CSVSZ	ÉPÍTÉSI ÖVEZET				AZ ÉPÍTÉSI TELEK					Szinterületi határérték [ép. m2 / telek m2]	AZ ÉPÜLET				MEGJEGYZÉSEK
	KERETÖVEZET	CSEPELI ÖVEZET	BEEPÍTÉSI MÓD	Területe m2	Legkisebb Szélesség m	Legnagyobb beépítettsége		Legkisebb zöld- felületi arány %	Jellemző párkány magasság		Építmény				
Szint felett %						Szint alatt %	Legalább m		Legalább m	Legalább m	Legfel- jebb m				

					720 <sup>30</sup>										
71.		1		SZ	6 000	50	3	--	50	0,06	--	7,0	--	7,5	31.
					20 000 <sup>31</sup>										
72.	VT	Egyéb, vízgazdálkodási terület													
73.	VT-VB	1		SZ	K	K	5	30	70	0,3	--	18,0	--	18,0	
	VT-VB	2		SZ	K	K	75	75	--	3,0	--	--	--	25,0	

- |     |  |  |
|-----|--|--|
| 1.  | Sarok telek esetén a beépítettség legfeljebb 50% -al növelhető, ebben az esetben a szintterület mutató 2,0; a zöldterületi fedettség legfeljebb 50% -al csökkenthető   |  |
| 2.  | A korábbi L4-K1, L4-K2, L4-K3 és részben L4-K4-SZ,O összevonásával létrehozott övezet  | <b>Nem volt lényeg eltérés</b>   |
| 3.  | A korábbi L4-K4-Z ÉS L4-K5-Z övezetből a zárt sorú beépítés kiemelésével létrehozott övezet  | <b>A korábbitól eltérő paraméterek miatt</b>   |
| 4.  | A korábbi L4/K4/IKR, L4-K5-SZ,IKR,O, L4-K6, L4-K7 összevonásával létrehozott övezet  | <b>Nem volt lényeg eltérés</b>   |
| 5.  | A korábbi L4-1-SZ, L4-2-IKR, és az L4-3-O övezetek összevonásával létrehozott övezet   | <b>A beépítés mód övezet meghatározó elem, ezért külön övezet számot adni nem szükséges.</b>   |
| 6.  | A korábbi L4-CS-KSZT övezet helyett, helyesen jelölve.<br>Csoportház = sorház, átrium-házás beépítés, egyéb egyszerre épülő, egymással csatlakozó beépítési mód  | <b>A „CS” csoportházás beépítési mód az beépítési mód, tehát ott kell szerepeltetni, továbbá KSZT nem rendelhet el a szabályzat!</b> |
| 7.  | A lakóparkos beépítés kizárólag SZABADONÁLLÓ lehet!  | <b>Így a rendelet ellenes KSZT hivatkozás feloldható.</b>  |
| 8.  | A korábbi L4-I/1-SZ és az L4-I/2-SZ övezetek összevonásából létrehozott övezet   | <b>A tulajdonviszony nem övezetképző elem.</b>   |
| 9.  | A korábbi L4-I/K-Sz övezet átnevezése  | <b>A „Ke” övezeti jel jobban kifejezi a ”Kereskedelmi” övezeti funkciót.</b>   |
| 10. | A táblázati értékek, a kialakult állapotok és a hatósági munka gyakorlata alapján kerültek megállapításra.   | <b>A szabályzat nem tartalmazhat KSZT utalást</b>  |
| 11. | A korábbi L7-I/1-SZ, L7-I/2-SZ, övezetek összevonásra kerültek, és szabályozási értékeik a kialakult állapotok és a hatósági munka gyakorlata alapján kerültek megállapításra.<br>A L7-I/3-SZ övezet megszűnik, mert br. 5000 m2 feletti intézményt, majd, ha szükséges KSZT alapján kell besorolni! | <b>Az ellátási felelősség nem övezet meghatározó tényező.</b>  |
| 12. | A korábbi I-NV/t-SZ övezet megszűnt, helyette is az I-NV-SZ övezet alkalmazandó  | <b>KSZT –re történő utalás miatt</b>   |
| 13. | Kulturális és kereskedelmi létesítményeknél a beépítettség, mind szint alatt, mind felette a 100 % is elérhet (zöldterületi fedettség a 0 % -ot), ha a földszinten legalább 20 % -a a területnek a közhasználatra  |  |

- átadott.
14. Sarok telek esetén a zárójeles értéket kell figyelembe venni, ebben az esetben a szintterület mutató 2,0
  15. A korábbi I-V1- ...; I-V2-..., I-V3-... övezetek összevonásából alakult ki az I-V-... övezet
  16. A korábbi I-A1-SZ, I-A2-K, és az I-K-SZ övezetek összevonásából, azok helyett.
  17. A korábbi I-P-SZ és az I-T-SZ övezeteket összevonva = I-P-SZ övezet, mely „Köz- és közhasználatú parkoló, vagy parkolóház és üzemanagyöltő állomás építési övezete.”
  18. A korábbi IZ-D1-SZ, IZ-D2-SZ, és IZ-D3-SZ Duna menti övezetekből kialakítva
  19. A korábbi IZ-1-SZ és az IZ-2-SZ övezetekből kialakított IZ-A-SZ = „Jelentős zöldfelületű intézményterület” alap övezet
  20. A vízáteresztő burkolatú sportpályák 50% -ban a zöldterületekbe beszámíthatók.
  21. Intézményi dominancia hiánya esetén a (...) értékek veendőek figyelembe!  
A korábbi M-I1-SZ,Z és M-I2-SZ,Z övezetből létrejött M-I-SZ,Z övezet!
  22. Csak korábban jóváhagyott RRT alapján szabályozott területeken az 1997. aug. 1. előtt már beépült telek esetében alkalmazandó értékek.
  23. A korábbi M-K1-SZ,O és a M-K2-SZ,O övezetek összevonásával kialakított új övezet.  
A zárójeles értékek (...), csak intézményi dominancia hiánya esetén alkalmazandók.
  24. A korábbi KV-TE-K és KV-TE-T-SZ övezetekből létrejött a KV-TE-SZ, és a KV-TE-K övezet
  25. A korábbi KV-LT-1-SZ és a KV-LT-2-SZ övezetekből alakított KV-LT-A-SZ általános övezet
  26. Korábban jóváhagyott tervek szerint szabályozott (K) területeken alkalmazandó értékek!

**A tulajdonviszony nem övezetképző elem.**

**Összetartozó funkciójú övezeteket célszerű összevonni!**

**A korábbi övezetek határvonalai nem valós telekhatárokra illeszkedtek, valamint terület nagyságban és építménymagasságban különböztek egymástól.**

**A három paraméterben különböző övezet összevonható.**

27. Távlati funkcióváltásra előirányzott terület övezete. Távatban  
>>>>> KL-KT-
28. Kivéve a szakrális épületeket
29. A korábbi E-VE-KZ-SZ és az E-VE-KH-SZ övezetekből kialakított E-VE-1-SZ övezet
30. Csak megvalósult közterület szabályozással érintett telkek esetén!
31. A telken lakást igénylő funkciók esetében!
32. (..) = Sarok telkek esetén
33. (...) = Utcai homlokzaton, egyéb helyen 16,00
35. (...) = Utcai homlokzaton, egyéb helyen 27,00
- (\*) = 1997.08.01 előtt beépült teleknél 1500 m<sup>2</sup> a legkisebb,  
(\*\*) = 1997.08.01 előtt beépült teleknél 65% feletti lobontott beépített terület 50 % visszaépíthető 42 § (6) b  
(\*\*\*) = 42 § (6) c szakasz
- (\*) = 1997.08.01 előtt beépült teleknél 1500 m<sup>2</sup> a legkisebb,  
(\*\*) = 42 § (6) e  
(\*\*\*\*) = 42 § (6) f szakasz
38. A legfeljebb 7,5 méter a 48. §-ban megállapított esetben érvényes.  
Általában kerítésen belül 3,5 méter, kivéve a meglévő gazdasági épület, ahol 4,5 méter.

**Az, hogy a közhasználat elöl elzárt, vagy sem, az nem övezetképző elem, lásd mindkét övezet szabályozási értékei azonosak voltak!**

**Az előterjesztés egyeztetve:**

**Baksa Lajos** mb. irodavezető, Városépítési Iroda

Az előterjesztéssel kapcsolatban megfogalmazott javaslatok az alábbiak:

Baksa Lajos sk.

Budapest, 2009. szeptember „....”.



Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata		Polgármesteri Hivatal JEGYZŐ
1211 Budapest XXI. Szent Imre tér 10.		
✉ 1751 Bp., Pf. 85. E-mail: <a href="mailto:jegyzo@elender.hu">jegyzo@elender.hu</a>	☎ (1)-276-4768 Fax: (1)-277-5172	Honlap: <a href="http://www.csepel.hu">www.csepel.hu</a> Portál: <a href="http://www.budapest21.hu">www.budapest21.hu</a>

## **JEGYZŐI ÉSZREVÉTEL**

A „RENDELETTERVEZET BUDAPEST XXI. KERÜLET CSEPEL VÁROSRENDEZÉSI ÉS ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL SZÓLÓ TÖBBSZÖR MÓDOSÍTOTT 6/2002. (III.26.) KT. SZÁMÚ RENDELET (CSVÉSZ) MÓDOSÍTÁSÁRA”

*című előterjesztéshez*

### **1./ Az egyes jogszabályi rendelkezésekkel nem egyező, mert:**

A javaslatot előterjesztő szándéka, miszerint - a helyi társadalmi viszonyok rendezését rendeletmódosítás formájában kívánja rendezni jogszabályokkal egyező ugyan, de:

A javaslat társadalmi, értékvédelmi szempontokból, a jogszabályok szerinti tartalmi és formai elvárások szerint, objektíven nem megalapozott. A jogszabályi rendelkezések mind a helyi társadalmi érdekek, mind a helyi építést meghatározó, a magántulajdon használatát korlátozó előírások szélesebb körű, megalapozottabb alátámasztottságát, államigazgatási- és lakossági egyeztetését, a kisebbségi vélemény megismerését, megismertetését kívánják meg.

Az előterjesztő olyan rendelkezéseket fogalmaz meg, melyek más jogszabályok által szabályozottak az azokban előírt követelményekkel együtt, és így arra már az azokban előírt rendeletalkotási folyamat tartandó be, például az építési törvényben meghatározott szabályozási terv, az arra vonatkozó véleményezési és jóváhagyási eljárással együtt.

A javaslatot előterjesztő azon szándéka, hogy nem egy lehatárolt területre, hanem a teljes közigazgatási területen belüli L4-K6-K építési övezetre vonatkozó paramétereket kívánja módosítani, az illeszkedési szabályokat bizonyos értékeket képviselő épületekhez kívánja viszonyítani jogszerű, de ezt a jogszabályok követelményeit kielégítő tanulmányok, dokumentációk alapján lefolytatott egyeztetések, vélemények alapján lehet jogszerűen helyi társadalmi szinten rendelettel szabályozni.

A jogszabály megalkotása előtt - a tudomány eredményeire támaszkodva - elemezni kell a szabályozni kívánt társadalmi-gazdasági viszonyokat, az állampolgári jogok és köteleességek érvényesülését, az érdek összeütközések feloldásának a lehetőségét, meg kell vizsgálni a szabályozás várható hatását és a végrehajtás feltételeit. E követelménynek a javaslat nem felel meg.

**2./ A rendeletalkotási eljárás aggályos, mert:**

A javaslatot előterjesztő szándéka, miszerint a városrészek családi házas övezetének a védelmét, jogszabályokra alapozottan, a többször módosított helyi rendelet módosítása keretén belül kívánja orvosolni, a jogszabályokkal egyező.

A javaslatot előterjesztő az L4-K6-K építési övezet – alig egy éve módosított – paramétereinek tovább szigorításával korlátozná a magántulajdonú ingatlanok használatát, a tulajdonosok építési jogát, és ezzel az építési törvény szerint is kártérítési igényt generálhat, mely viselése a ez esetben a rendelet alkotót terhelné.

**3./ A rendelet hatályba lépése.**

A rendeletmódosítási javaslatot előterjesztő a normaszövegben nem tett javaslatot a többször módosított rendelet hatályba lépésére.

A jogszabályalkotásról szóló törvény rendelkezése szerint biztosítandó felkészülési időre, a jelenlegi építhetőséget lényegesen korlátozó, és egyes hatósági eljárást ehhez kötő rendelkezéseket – a nyári szabadsági időszakra is tekintettel - **2009. év december hó 01.** napjában javasolt meghatározni.

Tisztelt Képviselő-testület!

Kérem, hogy a döntés meghozatalakor a fent leírtakat szíveskedjenek mérlegelni!

*B u d a p e s t, 2009. szeptember „7.”*

*dr. S z e l e s G á b o r*